

**PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN PASAR TERPADU
DINOYO NOMOR 188.45/460/35.73.112/2012 DALAM PELAKSANAAN
PERATURAN DAERAH RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA
MALANG 2010-2030**

Zakaria Saxon Kurnia. Dr. Istislam, S.H.,M.Hum. Agus Yulianto, S.H.,M.H

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email : zakariasaxon@yahoo.co.id

Abstrak

Kota Malang, adalah kota terpadat kedua penduduknya di Jawa Timur setelah Surabaya, kota ini merupakan pilihan tempat studi, wisata, maupun tempat tinggal yang menarik bagi setiap orang. Dalam hal pembangunan kota yang terus mengalami peningkatan setiap tahunnya, diperlukan adanya rencana pembangunan dari pemerintah kota Malang yang terstruktur, terencana, dan futuristik. Oleh karena itu pemerintah Kota Malang mengesahkan Peraturan Daerah Kota Malang No. 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang 2010 – 2030. Salah satu pembangunan yang sedang dilakukan di Kota Malang saat ini (2014) Pasar Terpadu Dinoyo, dengan konsep penggabungan antara pasar tradisional dan “*Dinoyo City Mall*” berdasarkan Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/469/35.73.112/2012. Surat Keputusan Walikota ini haruslah sinkron dengan tujuan, asas dan rencana wilayah tata ruang pada kota yang dilakukan oleh pemerintah kota Malang. Pembangunan Pasar Terpadu ini, mengalami pertentangan dari masyarakat sekitar wilayah Dinoyo karena: pertama yaitu “*Dinoyo City Mall*” yang tepatnya berada Jalan MT.Haryono Nomor 195-197 berada dalam wilayah pendidikan tepat disamping bangunan kampus UNISMA (Universitas Islam Malang). Kedua, yaitu disekitar lokasi bangunan “*Dinoyo City Mall*” banyak toko/usaha menengah kebawah milik warga yang tinggal di sepanjang Jalan Dinoyo. Ketiga, adanya pemindahan tempat/relokasi usaha pasar tradisional Dinoyo ke wilayah pasar Merjosari. Keempat, bangunan “*Dinoyo City Mall*” berdiri di tengah-tengah pemukiman padat penduduk dengan keadaan *space*/ruas jalan raya Dinoyo sendiri yang sempit dan sering terjadi kemacetan lalu lintas. Oleh karena penerapan asas penataan ruang dalam Peraturan Daerah Kota Malang ini harus diperhatikan karena merupakan fondasi sekaligus penuntun dalam pengambilan kebijakan pemerintah kota dalam membangun daerahnya agar tercipta tata ruang penataan kota yang lebih baik.

Kata Kunci : Izin Mendirikan Bangunan, Pasar Terpadu, Peraturan Daerah

Abstract:

Malang City is the second most densely populated city in East Java after Surabaya, the city is a choice of where to study, travel, and attractive place to live for everyone.

In terms of urban development continues to increase every year, it is necessary to plan the development of Malang city government is structured, planned, and futuristic. Therefore, the government Malang approved Regional Regulation No. 4 of 2011 on Spatial Planning Malang 2010 - 2030. One of the development is being done in Malang today (2014) Integrated Dinoyo Market, with the concept of a merger between traditional and "Dinoyo City Mall" by Decree No. 188.45 /469/35.73.112/2012. Mayor's Decree must be in sync with the goals, principles and plans spatial region in the city conducted by the city of Malang. The Integrated Market Development, experienced opposition from communities around the area Dinoyo because: the first is "Dinoyo City Mall" which is precisely located MT.Haryono Road No. 195-197 are in the education area right next to campus buildings UNISMA (Islamic University of Malang) .Both, namely around the building site "Dinoyo City Mall" many shops / medium businesses owned by residents who live along the road Dinoyo. Third, the change of venue / Relocating traditional markets Dinoyo to Merjosari market area. Fourth, building "Dinoyo City Mall" standing in the middle of densely populated settlements with state space / roadway Dinoyo own narrow and frequent traffic jams. Therefore, the application of the principle of spatial planning in Malang City Regional Regulation should be considered because it is the foundation as well guiding government policy-making city in local development in order to create the spatial arrangement of the city better.

Keyword : Building Permit, Integrated Markets, Regional Regulation

A. Pendahuluan

Kota Malang, adalah kota terpadat kedua penduduknya di Jawa Timur setelah Surabaya, kota ini merupakan pilihan tempat studi, wisata, maupun tempat tinggal yang menarik bagi setiap orang, dengan didukung cuaca yang tidak terlalu panas kira - kira 21 derajat pada malam hari dan sampai 28 derajat pada siang hari.

Hal ini tidak lepas dari pemerintah kota Malang dalam mengatur dan menjaga kota agar tetap menjadi prioritas studi, wisata maupun hunian tempat tinggal yang nyaman bagi masyarakat maupun bagi pendatang ke kota Malang. Hal ini didukung oleh masyarakat kota Malang dengan cara langsung berperan untuk menjalankan dan mentaati aturan-aturan yang dibentuk oleh Pemerintah Kota Malang.

Dengan seiringnya perkembangan kota, potensi perekonomian kota Malang juga dapat terangkat, hal ini dapat dilihat dengan banyaknya pemodal asing maupun lokal yang menanamkan modal dan membangun pusat-pusat perbelanjaan di Kota Malang, antara lain seperti : Malang Town Square, Malang Olympic Garden, Sarinah, Mitra, dan Ramayana. Karena pembangunan pusat perbelanjaan (*mall*) merupakan salah satu strategi keuntungan saling

menguntungkan timbal balik antara pemerintah Kota Malang dengan pemodal asing maupun lokal.

Pembangunan pusat perbelanjaan modern merupakan suatu fenomena yang dapat ditemui baik di Kota Kecil maupun di kota-kota besar di Indonesia. Keberadaan pusat perbelanjaan ini mempengaruhi dampak tertentu terhadap perkembangan untuk suatu kota. Bagi pemerintah pembangunan *mall* merupakan salah satu keuntungan dalam bidang PAD (pendapatan asli daerah) Kota Malang melalui pajak pembangunannya, usahanya dan lain-lain. Sedangkan bagi pemodal pembangunan *mall* merupakan bisnis strategis karena mengingat perkembangan Kota Malang yang semakin pesat dari segala bidang serta didukung masyarakatnya maupun pendatang yang semakin bertambah pula jumlahnya.

Mall merupakan salah satu daya tarik wisata perbelanjaan bagi seluruh masyarakat Kota Malang termasuk warga pendatang yang tinggal di Kota Malang yang juga mempunyai peran signifikan dalam perputaran uang perekonomian, keuntungan pemerintah, dan pemodal di Kota Malang. Sehingga pembangunan dan perkembangan pasar modern / *mall* hingga saat ini terus berjalan dan dilakukan di Kota Malang.

Salah satu contoh pembangunan yang sedang dilakukan di Kota Malang saat ini (2014) ialah "*Dinoyo City Mall*", dengan konsep penggabungan antara pasar tradisional dan pasar modern. Namun dalam proses pembangunan "*Dinoyo City Mall*" mendatangkan problematika berupa pertentangan dari masyarakat sekitar dimulai sejak diletakkannya batu pertama oleh Walikota Malang Drs. Peni Suparto pada tahun 2012. Pembangunan *mall* ini merupakan salah satu bentuk kebijakan yang dituangkan dalam Surat Keputusan Walikota oleh pemerintah Kota Malang dalam menjalankan perannya sebagai aparatur negara yang mempunyai kewenangan untuk mengatur dan membangun kota.

Bangunan "*Dinoyo City Mall*" berada di wilayah Kota Malang bagian utara. Dalam pembangunannya mengalami pertentangan dari masyarakat Kota Malang karena beberapa akibat sebagai berikut, pertama yaitu "*Dinoyo City Mall*" yang tepatnya berada Jalan MT.Haryono Nomor 195-197 berada dalam wilayah pendidikan tepat disamping bangunan kampus UNISMA (Universitas Islam Malang), dekat dengan bangunan SDN DINOYO I. Kedua, yaitu disekitar lokasi bangunan "*Dinoyo City Mall*" banyak toko/usaha menengah kebawah milik warga yang tinggal di sepanjang Jalan Dinoyo. Ketiga, adanya pemindahan tempat/relokasi usaha pasar tradisional Dinoyo ke wilayah pasar Merjosari. Keempat, bangunan "*Dinoyo City Mall*" berdiri di tengah-tengah pemukiman padat penduduk dengan keadaan *space/ruas* jalan raya Dinoyo sendiri yang sempit dan sering terjadi kemacetan lalu lintas.

Dari berita yang dilansir diketahui bahwa dengan dibangunnya Mall Dinoyo City banyak masyarakat Kota Malang khususnya yang berada di sekitar Mall Dinoyo City kurang setuju karena hal yang langsung terasa saat mall itu dibuka adalah kemacetan yang semakin parah. Memang dari dulu pasar Dinoyo sudah parah macetnya, Hal ini bertambah dengan pembangunan Mall Dinoyo City. Banyak juga pedagang-pedagang disekitar Mall yang sudah berdiri sejak dulu jauh sebelum Mall Dinoyo City dibangun merasa khawatir dengan pembangunan

tersebut. Namun begitu sekarang masyarakat tidak dapat berbuat apa-apa, walaupun usaha sudah dilakukan agar Mall Dinoyo¹

Saat ini "*Dinoyo City Mall*" dapat terealisasi pembangunannya didukung oleh Pemerintah Kota Malang. Hal ini bila ditinjau dari penataan pembangunan ruang wilayah kota yang dilakukan oleh pemerintah kota Malang, tentunya kebijakan pembangunan ini harus memenuhi dan sesuai dengan tujuan Peraturan Daerah No. 4 tahun 2011 tentang Rencana Tata ruang wilayah kota Malang tahun 2010 – 2030.

Untuk mencapai tujuan tersebut pemerintah mempunyai asas-asas acuan pembangunan yang terdapat pada pasal 4 menyebutkan bahwa Penataan ruang Kota Malang diselenggarakan berdasarkan asas keterpaduan, keserasian, keselarasan dan keseimbangan, keberlanjutan, keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, keterbukaan, kebersamaan dan kemitraan, perlindungan kepentingan umum, kepastian hukum dan keadilan, akuntabilitas, dan kesinambungan dalam lingkup Kota Malang yang berwawasan lingkungan dan kaitannya dengan Provinsi Jawa Timur dan daerah otonom sekitar.

B. Rumusan Masalah

1. Mengapa Pemerintah Kota Malang menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo (Dinoyo City Mall) ?
2. Apa kendala dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyodalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030 ?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktis, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang di dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat.²

Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis empiris, penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa yang terjadi dalam masyarakat.³ Karena penelitian ini mencoba untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo Nomor 188.45/469/35.17.112/2012 dalam pelaksanaan Peraturan Daerah

¹ Berita Mall Dinoyo (online), www.malangtimes.com, Diunduh Pada tanggal 2 Februari 2015, Pukul 09.11 WIB

²Zainuddin Ali, Metode Penelitian Hukum, cetakan ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm 19.

³ Abdul Kodir Muhammad,, Hukum dan Penelitian Hukum. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm 134

Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kota Malang Tahun 2010-2030 dengan melihat fakta- fakta yang ada pada masyarakat Kabupaten Malang dengan merujuk pada suatu tempat.

2. Metode Pendekatan Penelitian

1. Pendekatan Yuridis-Sosiologis

Menurut Sudjpto Raharjo pendekatan yuridis sosiologis ini melihat dari fakta- fakta kemasyarakatan. Fakta- fakta kemasyarakatan disini digunakan untuk mengetahui dan menganalisis alasan Pemerintah Kota Malang mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan dan bagaimana dampak yang dirasakan masyarakat atas pembangunan Mall Dinoyo City .

2. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Penelitian ini menggunakan *Statue Approach* yang merupakan suatu pendekatan yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral adalah pelaksanaan Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/469/2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo terhadap Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang 2010-2030.

3. Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*)

Penelitian ini menggunakan *Conceptual Approach* ymerupakan suatu pendekatan dengan cara mengemukakan pengertian-pengertian yang berkaitan dengan tema yang dibahas oleh peneliti.

3. Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi penelitian adalah tempat peneliti untuk melakukan kegiatan terhadap objek penelitian. Dalam penelitian ini peneliti mengambil lokasi penelitian di Kota Malang karena beberapa faktor. Yakni :

- Pertama, Pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo/*Dinoyo City Mall* berada di Kelurahan Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru
- Kedua, Berdasarkan observasi peneliti terlihat adanya penolakan/konflik dari pedagang pasar asli tradisional dinoyo dengan keberadaan pembangunan pasar modern “*Dinoyo City Mall*”.
- Ketiga, dikarenakan lokasi pembangunan “*Dinoyo City Mall*” berada di tengah-tengah padat pemukiman, kampung, sekolah dan disamping perguruan tinggi Universitas Islam Malang (UNISMA), serta kepadatan lalu lintas yang tinggi.

4. Jenis Sumber Data

Sumber Data

a. *Data Primer*

Data primer adalah data yang diperoleh secara empiris yang dilakukan dengan pengambilan data secara langsung dengan responden.⁴

- **Hasil Wawancara**

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dilakukan secara sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Wawancara ini ditujukan kepada Narasumber yang mengerti mengenai masalah pembangunan. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada :

- Pedagang Asli tradisional Dinoyo
- Kepala Bagian Hukum Pemerintah Kota Malang
- Marketing PT. CGA (Citra Gading Asritama)
- Sekretaris Badan Lingkungan Hidup Kota Malang
- Sekretaris Dinas Perhubungan

b. **Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung yang dapat memperkuat atau mendukung data primer. Data sekunder diperoleh dari bahan- bahan tertulis, peraturan perundang- undangan, jurnal ilmiah, bahan dokumen, arsip, dan literatur.⁵ Data Sekunder dalam Penelitian ini yaitu:

- Literatur buku yang didapat dari PDIH (Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum) berupa buku- buku tentang Perijinan, Tata Ruang, dan Ilmu Administrasi Negara.
- Buku Perundang-Undangan seperti : Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan, Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 2006 Tentang Jenis Rencana Usaha dan Kegiatan yang Wajib Dilengkapi Dengan Analisis Dampak Lingkungan Hidup., Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2001 Tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/469/35.73.112/2012 Tentang Izin Mendirikan Pasar Terpadu Dinoyo, Peraturan Walikota Malang Nomor 68 Tahun 2008 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi, dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (B2PT) Malang., Peraturan Walikota Malang Nomor 8

⁴ Zainudin Ali, Metode Penelitian Hukum, **Loc.Cit**, Hlm 98

⁵ Abdul Kodir Muhammad, **loc.Cit** Hal 170

Tahun 2009 Tentang Cara Pelayanan Perijinan pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Malang.

- Selain itu bahan- bahan tertulis seperti skripsi dan jurnal yang didapat dari Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya yang berhubungan dengan judul

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ialah suatu prosedur sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperoleh baik data primer maupun yang diperoleh dari data sekunder dalam penelitian mengenai Pelaksanaan Keputusan Walikota Nomor 188.45/469/35.73.112/2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo (Dinoyo City Mall) Dengan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Kota Malang 2010-2030. Teknik pengumpulan data dan penelusuran bahan hukum dalam penelitian ini yakni:

Metode Wawancara/ Depth Interview

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dilakukan secara sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Wawancara ini ditujukan kepada Narasumber yang mengerti mengenai Pembangunan Pasar Terpadu Dino/ Dinoyo City Mall dan sinkron atau tidaknya Keputusan Walikota Nomor 188.45/469/35.73.112/2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo (Dinoyo City Mall) Dengan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Kota Malang 2010-2030. Wawancara dilakukan kepada :

- a. Pedagang Asli tradisional Dinoyo guna mengetahui setuju atau tidaknya pembangunan Dinoyo City Mall dan dampak pembangunan bagi mereka.
- b. Ketua Bagian Hukum Pemerintah Kota Malang guna mengetahui alasan Pemerintah Kota Malang menerbitkan Diterbitkannya Surat Keputusan Walikota Malang Tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo/ Dinoyo City Mall dan tujuan dibangunnya Dinoyo City Mall.
- c. Marketing PT. CGA (Citra Gading Asritama) selaku Kontraktor guna mengetahui Izin Mendirikan Bangunan Mall Dinoyo City, harga jual toko, bentuk bangunan Mall, peruntukan Mall Dinoyo City.
- d. Sekertaris Badan Lingkungan Hidup Kota Malang guna mengetahui lokasi titik kemacetan dan Analisis Dampak Lalu Lintas terkait pembangunan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo/ Dinoyo City Mall.
- e. Sekertaris Dinas Perhubungan guna mengetahui lokasi titik kemacetan dan Analisis Dampak Lalu Lintas terkait pembangunan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo/ Dinoyo City Mall.

6. Populasi, Sampel, dan Teknik Sampling

Populasi dalam wawancara ialah keseluruhan Badan/ Instansi yang berhubungan dengan pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo, serta keseluruhan Pedagang Asli Tradisional Dinoyo yang terkena dampak langsung dari pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo . Sampel bagian dari populasi yang dianggap mewakili. Sampel dalam penelitian menggunakan teknik purposive sampling yaitu peneliti memilih

sampel berdasarkan alasan yang mendukung peneliti memilih sampel tersebut yakni :

1. Pedagang Asli tradisional Dinoyo.
2. Ketua Bagian Hukum Pemerintah Kota Malang.
3. Marketing PT. CGA (Citra Gading Asritama)
4. Sekertaris Badan Lingkungan Hidup Kota Malang .
5. Sekertaris Dinas Perhubungan.

7. Teknik Analisa Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian empiris ialah dengan menggunakan deskriptif analisis. Deskriptif analisis menurut Sugiyono ialah teknik yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap objek yang menjadi pokok masalah.⁶ Dalam penelitian ini peneliti akan mengemukakan fakta- fakta/ data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan dan studi kepustakaan yang disusun secara sistematis menggambarkan realitas sesungguhnya kemudian disimpulkan dan dijadikan suatu landasan bagi peneliti untuk menguraikan secara teratur dan teliti mengenai alasan-alasan pemerintah kota menerbitkan izin mendirikan bangunan pasar terpadu Dinoyo . Sedangkan Analisis Data yang kedua menggunakan *interpretasi / penafsiran terhadap semua bahan hukum* dengan cara menguraikan dan menghubungkan bahan hukum yang telah ada kemudian disajikan kedalam penulisan yang sistematis sehingga dapat menjawab permasalahan terkait pelaksanaan Keputusan Walikota Malang Nomor 188.45/469/2012 tentang Izin Mendirikan Pasar Terpadu Dinoyo terhadap Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang 2010-2030 sehingga dapat ditemukan pemecahan masalah.

8. Definisi Operasional

1. Pelaksanaan adalah suatu tindakan dari sebuah rencana Pemerintah Kota Malang untuk membangun Pasar Terpadu Dinoyo dengan dikeluarkannya Keputusan Walikota Nomor 188.45/469/2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo dengan Peraturandaerah Rencana Tata Ruang Kota Malang 2010-2030.
2. Izin Mendirikan Bangunan adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberikan oleh Walikota Malang kepada PT. Citra Gading Asritama bangunan untuk membangun baru, memperluas, mengubah, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif serta persyaratan teknis yang berlaku sesuai peraturan perundang- undangan yang berlaku dengan membangun Pasar Terpadu Dinoyo (Dinoyo City Mall).
3. Pasar adalah Pasar Terpadu Dinoyo yang terletak di Jalan Mt. Haryono Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru di Kota Malang, Pasar Terpadu ini dibagi dua bangunan yaitu Bangunan Dinoyo City Mall dan Bangunan Pasar Tradisional Dinoyo.

⁶ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D, Alfabeta, Jakarta, 2009, Hlm 23

4. Tata ruang adalah proses perencanaan tata ruang oleh Pemerintah Kota Malang dalam hal pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan secara berkesinambungan dari masa ke masa. Salah satunya adalah Pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo (Dinoyo City Mall)

Pembahasan

1. Alasan Yang Mendasari Pemerintah Kota Malang Mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo / Dinoyo City Mall

a. Memenuhi Kebutuhan akan sarana dan wisata perbelanjaan bagi masyarakat Kota Malang

Banyaknya penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya di kota malang mulai dari penduduk tetap, pendatang, maupun pelajar menimbulkan permintaan yang terus meningkat akan suatu barang kebutuhan sehari-hari. Untuk mempermudah menemukan banyak barang dalam satu tempat maka solusi yang ditawarkan salah satunya dengan mendirikan pusat perbelanjaan salah satunya Dinoyo City Mall ini. Mall menjadi tempat yang masih banyak menarik masyarakat untuk berkunjung karena tidak hanya bersih, tertata rapi dan menarik, mall juga bisa digunakan sebagai tempat wisata. Pengunjung bisa jalan-jalan dan melihat-lihat barang yang tersedia di mall sehingga dapat menghilangkan kejenuhan pengunjung..

Kota Malang merupakan Kota kedua terbesar di Jawa Timur dan sudah menjadi Kota yang metropolis. Tabel 1 merupakan daftar Mall yang ada di Kota Malang yang berdiri sampai tahun 2015 ini :

Tabel 1
Daftar Pusat Perbelanjaan Di Kota Malang

No	Nama	Alamat
1.	MX Mall	Jalan Veteran No. 08
2.	Dieng Plaza	Jalan Raya Langsep No.2 Malang Barat/Sukun
3.	Gajahmada Plaza	Jalan KH. Agus Salim Malang Kota/Klojen
4.	Plaza Malang	Jalan KH. Agus Salim No.28 Malang Kota/Klojen
5.	Malang Town Square	Jalan Veteran No.2
6.	Mal Alun-Alun	Jalan Merdeka Timur
7.	Mal Olympic Garden	Jalan Kawi No.24
8.	Mitra 1 Dept.Store	Jalan KH. Agus Salim No.10-16 Malang Kota/Klojen
9.	Plaza Araya	Jalan Blimbing Indah Megah No.2A Malang Utara/Blimbing
10.	Sarinah Dept Store	Jalan Basuki Rahmat 2A Malang Kota/Klojen

11.	Matahari Dept Sore	Jl. Kyai Tamin Kompleks Pasar Besar Malang Kota/Klojen
12	Malang City Point	Jalan Raya Dieng

Sumber: [www. Wikipedia.org](http://www.Wikipedia.org), diakses tanggal 19 Februari 2015

Perkembangan kehidupan ekonomi masyarakat Kota Malang semakin meningkat dari tahun ke tahun, ini dikarenakan pendapatan masyarakat Kota Malang yang juga semakin meningkat. Hal ini juga menyebabkan tingkat konsumsi masyarakat bertambah., terutama dengan adanya perubahan gaya hidup yang cenderung menyukai menghabiskan waktu ke tempat belanja, mencari hiburan rekreasi di suatu Mall. Daya beli masyarakat tidak hanya untuk kebutuhan primer, namun Dengan hadirnya pusat perbelanjaan ditawarkan kenyamanan, kemudahan, kecepatan, dan layanan, aspek hiburan juga diimplementasikan dalam pusat perbelanjaan.

Maka dari itu Pemerintah Kota Malang ingin memberikan suguhan tambahan hiburan baru dengan adanya Pasar Dinoyo City Mall dengan merenovasi Pasar Terpadu Dinoyo / Dinoyo City Mall menjadi tempat belanja yang modern dan menarik bagi masyarakat disamping wis

b. Membuka lapangan pekerjaan baru, baik pada tahap konstruksi maupun setelah beroperasi

Pembangunan Mall Dinoyo City memberikan dampak positif bagi pertumbuhan ekonomi Di Kota Malang. Sejak akan dibangunnya Mall sudah disediakan banyak lowongan kerja bagi masyarakat. Masyarakat bisa menjadi bagian dari didirikannya mall dinoyo. Sebagai contoh untuk masyarakat sekitar mall bisa direkrut untuk menjadi penjaga toko, cleaning service, penjaga parkir, maupun security. Untuk masyarakat sekitar dengan modal yang cukup bisa membeli atau menyewa stan maupun tempat-tempat yang telah disediakan oleh pihak mall untuk tempat usaha sekaligus membuka lapangan pekerjaan seperti membangun kantor-kantor kecil, restoran, maupun toko. Dengan begitu masyarakat yang berada di sekitar mall tidak perlu khawatir tentang kurangnya lapangan pekerjaan sesuai dengan kemampuan.

Saat tahap konstruksi juga tersedia lapangan pekerjaan di Bidang Konstruksi. Para pekerja konstruksi yang bekerja di Dinoyo City Mall tidak hanya berasal dari kota Malang melainkan dari luar kota malang, sehingga dengan adanya pembangunan ini maka warga luar malangpun yang mempunyai skill dalam bidang konstruksi berkesempatan untuk bekerja disini sesuai dengan kemampuannya. Selain itu para pekerja yang banyak di Dinoyo City Mall ini juga menguntungkan warga sekitar Dinoyo City Mall dalam hal menyediakan makanan untuk pekerja tersebut. Para pedagang makanan mendapatkan penghasilan dengan menyediakan makanan untuk para pekerja konstruksi mall dinoyo. Sehingga dengan adanya pembangunan mall tersebut sebenarnya banyak hal yang bisa dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar lokasi tersebut.

c. Menambah pendapatan Kota Malang

Dengan dibangunnya Pasar Terpadu Dinoyo/ Mall Dinoyo City berdampak positif bagi Kota Malang, terutama jika dilihat dalam sudut pandang ekonomi, sebut saja dengan adanya pajak pembangunan maupun pajak usaha. Mall Dinoyo City terdiri dari 400 (empat ratus) unit kios atau toko/ tempat usaha. Dari 400 kios tersebut yang nantinya akan digunakan sebagai tempat usaha, pemilik kios wajib menyetorkan pajak pada pemerintah setiap tahunnya. Sehingga dapat dipastikan berapa pendapatan kota Malang yang pasti akan didapat setiap tahunnya dengan adanya mall dinoyo ini. Dengan dibangunnya Mall Dinoyo City juga akan menarik banyak wisatawan yang masuk ke Kota Malang, dan akan berdampak pada tempat usaha-usaha yang lain dan hal ini otomatis akan menambah pula pendapatan Kota Malang .

d. Merenovasi dan Memperbaiki kualitas bentuk Pasar Tradisional Dinoyo

Pasar tradisional Dinoyo sudah dibangun sejak tahun 1982. Perlu adanya renovasi dan perbaikan. Sebab ini merupakan fasilitas umum yang diharapkan masyarakat bisa berbelanja dengan lebih nyaman dan bersih sebab sebelumnya Pasar Dinoyo dianggap kurang nyaman dan kumuh karena penataannya yang tidak tertatur dan banyak sampah di sekitar lokasi pasar, serta bau yang menyengat akibat sampah organik yang dihasilkan dari kegiatan di pasar Dinoyo.

Banyak masyarakat yang lebih memilih untuk pergi ke pusat perbelanjaan modern karena suasananya lebih nyaman dan bersih serta jam buka yang lebih panjang serta kualitas yang terjamin. Maka dari itu Pemerintah Kota Malang membangun Dinoyo City Mall dengan tidak meninggalkan pasar tradisional dengan cara mengintegrasikan Pasar Tradisional dan Pasar Modern di satu lokasi pusat perbelanjaan. Untuk itu Pemerintah Kota Malang merehabilitasi dan meningkatkan Pasar Dinoyo menjadi Pasar Terpadu Dinoyo City Mall dengan menggandeng Pihak Swasta yang berkompeten. Diharapkan pula pasar Dinoyo Terpadu ini dapat menjadi contoh untuk pasar- pasar lainnya.

2. Kendala penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo Nomor 188.45/ 469/ 35.73.112/ 2012 dalam pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030

Mencermati Keputusan Walikota Malang Nomor:188.45/459/35.73.112/2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo Terletak Di Jalan MT Haryono Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru , menurut penulis, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak sinkron/bertentangan dengan norma-norma yang dimuat dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011.

Pembangunan Pasar Terpadu (DCM) menurut pendapat penulis, jelas tidak sinkron dengan asas penataan ruang yaitu pertama: keseimbangan karena keberadaan pembangunan pasar modern akan mengakibatkan perubahan situasi lingkungan di daerah kawasan Dinoyo dalam bentuk kepadatan lalu lintas/ kemacetan , ketidaknyamanan interaksi antar individu,

polusi udara akan meningkat, situasi ini jelas tidak sejalan dengan Visi pembangunan Kota Malang sebagaimana disebut dalam pasal 2 di atas (garis bawah) yaitu sebagai “kota sehat” dan “ramah lingkungan” ; kedua : asas keserasian atau keselarasan karena lahan keperuntukkan pasar tradisional (area pasar lahannya dibagi dengan lahan Dinoyo City Mall); ketiga : asas perlindungan kepentingan umum karena kenaikan harga sewa bedak/tempat penjualan yang otomatis akan mempengaruhi harga jual barang dipasar tersebut (mempengaruhi keuntungan pedagang) dan juga mempengaruhi minat beli konsumen dan keempat: asas keberlanjutan karena dengan pembangunan Dinoyo City Mall maka akan mempengaruhi daya dukung dan daya tampung lingkungan, daya tampung disini dijelaskan bahwa area / kawasan Pasar Terpadu Dinoyo dan sekitarnya mengalami penurunan daya tampung (peningkatan jumlah pengunjung maupun kendaraan bermotor yang melawati area kawasan Pasar Terpadu Dinoyo), sedangkan daya dukung dijelaskan bahwa pedagang toko modern di sekitar Pasar Terpadu Dinoyo harus mendukung pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo itu sendiri, namun disini keberadaan toko-toko disekitarnya akan terganggu dari segi keuntungan dengan keberadaan Pasar Terpadu Dinoyo (Dinoyo City Mall).

Izin Pendirian Bangunan Dinoyo City Mall ini juga bertentangan dengan norma pokok yang dimuat dalam Undang –Undang Nomor 26 Tahun 2007 Pasal 2 berkenaan asas penataan ruang : asas keseimbangan, keserasian,keselarasan, kepentingan umum dan asas keberlanjutan.

Selain bertentangan/tidak sinkron dengan pasal 2 Undang-Undang di atas, Izin Mendirikan Bangunan juga tidak sinkron dengan Pasal 50 ayat 1 huruf b Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 (periksa Pasal 50 garis bawah penulis pada halaman skripsi ini), bahwa dengan tegas dalam pasal ini disebutkan kawasan Dinoyo hanya diperuntukkan untuk pasar tradisional bukan pasar moden. Jadi kebijakan yang dikeluarkan oleh Walikota Malang Tahun 2012 tentang pembanguan pasar terpadu dikawasanDinoyo bertentangan/tidak sinkron dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Pasal 2, 4, 20 dan 50 Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030.

D. Kesimpulan

1. Alasan-alasan pemerintah kota malang mengeluarkan surat Keputusan Walikota Nomor 188.45/469/35.73.112/2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo Terletak di Jalan Mt.Haryono Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru:

- a) Memenuhi Kebutuhan akan sarana dan wisata perbelanjaan bagi masyarakat Kota Malang
- b) Membuka lapangan pekerjaan baru, baik pada tahap konstruksi maupun setelah beroperasi
- c) Menambah pendapatan asli daerah Kota Malang

d) Merenovasi dan Memperbaiki kualitas bentuk Pasar Tradisional Dinoyo

2. Kendala penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo berupa ketidaksinkronan Keputusan Walikota Nomor 188.45/469/35.73.112/2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasar Terpadu Dinoyo dengan asas-asas Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030, berdasarkan penelitian penulis bahwa ada ketidak sinkronan karena pertama : tentang asas pentaan ruang keseimbangan karena keberadaan pembangunan pasar modern akan mengakibatkan perubahan situasi lingkungan didaerah kawasan Dinoyo dalam bentuk kepadatan lalu lintas/ kemacetan , ketidaknyamanan interaksi antar individu, polusi udara akan meningkat, kedua :asas keserasian atau keselarasan karena lahan keperuntukkan pasar tradisional (area pasar lahannya dibagi dengan lahan Dinoyo City Mall); ketiga : asas perlindungan kepentingan umum karena kenaikan harga sewa bedak/tempat penjualan yang otomatis akan mempengaruhi harga jual barang dipasar tersebut (mempengaruhi keuntungan pedagang) dan juga mempengaruhi minat beli konsumen dan keempat: asas keberlanjutan karena dengan pembangunan Dinoyo City Mall maka akan mempengaruhi daya dukung dan daya tampung lingkungan. Setelah bertentangan dengan Asas penataan ruang, juga bertentangan dengan Pasal 2 Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 2011 tentang Visi untuk mewujudkan yaitu sebagai “kota sehat” dan “ramah lingkungan” dirasa masih jauh dari itu. Yang terakhir bertentangan dengan Pasal 50 ayat 1 huruf b Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 (periksa Pasal 50 garis bawah penulis pada halaman skripsi ini), bahwa dengan tegas dalam pasal ini disebutkan kawasan Dinoyo hanya diperuntukkan untuk pasar tradisional bukan Dinoyo City Mall

E. Saran

Setelah penulis menjelaskan tentang kesimpulan pada penelitian diatas, selanjutnya penulis mengemukakan poin saran untuk perbaikan dalam rangka Pembangunan Pasar Terpadu Dinoyo di Jl. Mt Haryono Kota Malang,yaitu :

1. Sebaiknya Pemerintah Kota Malang dalam hal mengizinkan pembangunan gedung di Kota Malang tidak hanya mementingkan atau terpusat pada faktor ekonomi, namun harus memperhatikan faktor-faktor lainnya seperti faktor kenyamanan dan ketrentaman masyarakat, faktor daya dukung dan daya tampung lingkungan, faktor kesehatan lingkungan dan faktor kepentingan umum.
2. Dalam substansi pembuatan Surat Keputusan tentang Izin Mendirikan Bangunan haruslah cermat untuk menuangkan pertimbangan yuridis pembuatan keputusan, cermat dalam arti memperhatikan hal-hal atau dasar hukum yang digunakan Pemerintah (Walikota Malang dan Pemerintah Kota Malang) dalam mengambil suatu kebijakan yang dituangkan dalam suatu Keputusan Walikota Keputusan Walikota Nomor 188.45/469/35.73.112/2012 untuk merencanakan dan membangun area bisnis berupa *Mall* harus mempertimbangkan asas-asas tata ruang, lingkungan, dan asas-asas penyelenggaraan negara yang baik.

